Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 123336

erstellt am : 24.01.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:1500000€
Straße:
1170 Wien
Wien Österreich

Wohnfläche: 91m²
Grundfläche: 888m²

Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock
Tel: +43 699 1 4444 700
andrea.hoeferstock@immobilias.at

Bauträgergrund in Spitzenlage!

Zum Verkauf gelangt ein sehr schön gelegenes und ruhiges Grundstück im 17. Bezirk, nähe Wilhelminenberg und Heuberg, nur knapp 120 m vom Wienerwald entfernt, mit einer Fläche von ca 890 m² und Bestandshaus. Eingebettet in die hügeligen Ausläufer der ?Wiener Hausberge? ist man in wenigen Minuten im Wienerwald und hat Zugang zu einem ? für Großstädte ? ungewöhnlichen Naherholungsangebot.

Flächenwidmung: W, BKL I, 7,5m`, o

Das Bestandshaus- Baujahr ca. 1920, 2019 teilsaniert- war bis zuletzt bewohnt. Das Bestandshaus

ist sofort nutz- bzw. vermietbar. Küche, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, WC, Dachboden (bspw. als Büro nutzbar), Keller. Die Gastherme wurde 2022 erneuert.

EG, ca 44,76 m²:
Küche, ca 5,85 m² mit anschließender Speis
Zimmer, ca 17,14 m²
Zimmer, ca 20,74 m²
AR, ca 1,03 m²
Treppe ins OG und in den Kellerbereich

OG/DG, ca 45,33 m²
Flur, ca 6,75m²
Schlafzimmer, ca 15,70 m²
Zimmer, ca 15,36 m²
Bad mit Wanne und Fenster, ca 6,02 m²
extra WC, ca 1,50 m²

Spitzboden:
komplett ausgebaut
Aufstieg erfolgt über Sprossenwand von der Diele des OG aus

Teilkeller, ca 30,18 m², unsaniert:
Raum, ca 14,70 m²
Raum, ca 7,40 m²
Raum, ca 8,08 m²
Ausgang auf die großzügige Terrasse und in den sanft abfallenden Garten

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der beeindruckende Grünblick, den Sie von fast jedem Raum aus genießen können. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, werden Sie hier jeden Tag aufs Neue die Schönheit der Natur erleben. Lassen Sie den Alltag hinter sich und entspannen Sie auf Ihrer Terrasse oder in Ihrem Garten, während Sie die frische Luft und die idyllische Atmosphäre genießen.

Folgende Optionen bieten sich an:
+ Das Bestandshaus kann abgerissen werden, aufgrund der starken Hanglage ergibt sich eine bebaubare Wohnfläche auf vier Etagen von ca. 900m² , zuzüglich Freiflächen.
+ Das Grundstück kann in zwei Parzellen geteilt werden.
+ Neben dem Bestandshaus kann ein vierstöckiges Einfamilienhaus errichtet werden.
+ Das Bestandshaus kann umfassend erweitert werden.

Ausblick:
Auf den Wienerwald und Schafberg, umliegende Häuser und Villen, sowie Grünblick auf den eigenen Garten. Obstbäume (Äpfel, Birnen, Kirschen, Marillen, Mirabellen, Zwetschken, Nuss) und Beeren versorgen Sie mit Blüten im Frühling und Obst im Sommer und Herbst.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Bus 44A (210m) zu Straßenbahn 43 (1,2km; mit der Straßenbahnlinie 43 ist man in 20 Minuten beim Schottentor) und Schnellbahn Hernals (U-Bahn Ausbau nach Hernals geplant); Bus 46A und 46B (350m) zu U3 Ottakring.

Infrastruktur:

Lebensmitteleinzelhandel (600m); öffentliche und private Kindergärten und Schulen, Spielplätze, Ärzte, Kinderarzt, Krankenhäuser, Apotheke, Sporteinrichtungen, Restaurants, Heurige in unmittelbarer Nachbarschaft.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Zuhause - es ist eine Investition in Ihre Zukunft und die Ihrer Familie. Nutzen Sie die Chance, in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu wohnen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem Traum vom eigenen Haus in Wien zu unterstützen.

Hinweise:
Die bebaubare Wohnfläche von ca. 900m² wurde auf Basis von Berechnungen eines Architekten ermittelt, es handelt sich allerdings um unverbindliche Schätzungen.
Auf Fotos sichtbares Mobiliar und Inventar sind nicht Bestandteil des Verkaufsgegenstands.
Distanzangaben laut Google Maps.

Andrea Höferstock
T: 0699/1 4444 700
E: office@immobilias.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !!
(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden

können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerdenwünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.Vielen Dank!Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.Nebenkosten lt. NebenkostenübersichtDer Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <1.500mKlinik <1.500mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <1.500mKindergarten <1.000mUniversität <1.000mHöhere Schule <3.000mNahversorgungSupermarkt <1.000mBäckerei <1.000mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeGeldautomat <1.500mBank <1.500mPost <1.000mPolizei <2.000mVerkehrBus <500mU-Bahn <2.500mStraßenbahn <1.000mBahnhof <2.000mAutobahnanschluss <6.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 888m²
Wohnfläche: 91m²

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Etage
Befeuerung: Gas,

Zimmer: 4
Bäder: 1

hwbklasse: Cm²
fgeewert: 1.03m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1500000€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea
Nachname: Höferstock
Tel:: +43 699 1 4444 700
E-Mail: andrea.hoeferstock@immobilias.at